

訴 願 人 〇〇〇

代 理 人 〇〇〇律師

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因申請土地所有權人更正登記事件，不服原處分機關八十七年十月二十三日北市古地一字第第八七六一二六三一〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人為〇〇〇之繼承人。〇〇〇（即買受人，於八十七年二月間死亡）生前會同〇〇〇、〇〇〇〇、〇〇〇（即出賣人）以原處分機關六十一年十月二十七日收件景美字第一一〇八號案辦竣本市〇〇段〇〇地號土地（重測後為〇〇段〇〇小段〇〇地號土地）買賣所有權移轉登記；另〇〇〇〇、〇〇〇〇（即買受人）會同〇〇〇〇、〇〇〇〇、〇〇〇（即出賣人）以原處分機關六十一年十月二十七日收件景美字第一一一〇號案辦竣本市〇〇段〇〇地號土地（重測後為〇〇段〇〇段〇〇地號土地）買賣所有權移轉登記。
- 二、嗣〇〇〇〇以七十三年九月十八日陳情書，向本府地政處表示其購買之本市〇〇段〇〇地號土地，因移轉登記時筆誤，致與〇〇〇〇、〇〇〇〇共有之同段〇〇地號土地顛倒，請求予以更正，案經本府地政處移由原處分機關辦理。原處分機關以七十三年十月一日北市古地字第一四三一二號函復〇君略以：「……說明二：查土地登記規則第十二條規定：『土地法…第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。』次查『原始憑證錯誤已逾土地法第六十九條規定登記錯誤或遺漏之範圍。』前經內政部六十六年三月四日臺內地字第七三一三二一號函核示有案。經查本件土地移轉登記原案所附登記原因證明文件之公定契約紙載明土地標示為〇〇段〇〇地號與登記簿記載相符。依上開土地登記規則及內政部函規定，本案先生陳情書請求更正登記事項已逾更正登記範圍，無法辦理更正登記…」
- 三、〇〇〇〇與〇〇〇〇、〇〇〇〇續於七十三年十月十八日向臺北市議會〇〇議員〇〇陳情，並副知本府地政處，經該處移由原處分機關辦理，原處分機關仍以逾更正登記範圍為由，以七十三年十一月七日北市古地字第一六〇三二號函復否准。
- 四、迨八十七年二月間〇〇〇死亡，訴願人為辦理繼承登記，復委託律師以八十七年九月二十日函向原處分機關申請辦理土地所有權人更正登記，經原處分機關以八十七年十月二十三日北市古地一字第第八七六一二六三一〇〇號函復略以：「……說明四、……因

登記資料與原始登記原因證明文件所載相符，且請求更正後之權利主體已與原登記證明文件所載不符，已逾前揭更正登記法令補充規定第六點規定甚明，有違登記之同一性，無法辦理更正登記，故所請歉難辦理。」訴願人不服，於八十七年十一月二十一日向本府提起訴願，八十八年三月三十一日、五月四日分別補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」第六十九條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」

土地登記規則第十四條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。」

更正登記法令補充規定第六點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第七點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」

行政法院四十八年度判字第七十二號判例：「土地登記完畢後，利害關係人發現登記錯誤時，固得依土地法第六十九條之規定，以書面聲請該管上級機關，查明核准更正。但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。若登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決，殊非可依上述規定，聲請更正登記，以變更原登記所示之法律關係。……」

- 二、本件訴願理由及補充理由略謂：

- (一)訴願人為本件登記錯誤之土地（本市○○段○○地號）所有權人○○○合法繼承人，○君於民國六十年原向建商買受預售屋（本市文山區○○路○○段○○巷○○弄○○號之房屋及基地，以下簡稱○○號房地），依建商所繪之位置圖，○○號房屋係位於○○地號上，然依原處分機關建築改良物成果表之位置圖，該屋之基地竟為○○地號（目前登記為隔鄰○○號房屋所有人○○○、○○○所有），而○君原買受○○地號係屬為○○號房屋之基地，原處分機關顯有登記錯誤之情事。
- (二)○君依買賣契約受讓系爭土地，並請求將○○號房屋之基地（即○○地號）辦理更正登記為所有，此更正登記乃使權利狀態與登記相符，故不論係因何種原因致登記錯誤，原處分機關均有權為本件之更正登記。原處分機關以登記資料與登記原因證明文件所載相符，且更正登記後權利主體與原登記原因證明文件不符駁回申請，毫無理由。
- (三)申請人於申請登記時，依法應檢附契約及相關土地圖式等均屬登記原因文件之一部分，原處分機關對此負有審查之義務，本件登記文件記載移轉登記土地○○段○○地號，與

○君顯有「意思表示內容不一致」之顯然錯誤，原處分機關自應予以更正。

(四) 本件買賣雙方所締結之買賣契約內容與雙方交付之標的物

並無二致，況訴願人及利害關係人，二十餘年來均依當時買賣取得房地之狀態繼續使用，顯見雙方當初並無將土地及建物所有權分離之意願，故不動產登記發生兩筆基地之地號交錯，係屬登記錯誤，並非買賣之契約內容發生錯誤，原處分機關謂本件應向賣方以意思表示撤銷，顯有誤會。

(五) 又抵押權活釐權，對於標的物具有追及力，如將二筆所有權登記予以更正，非但對抵押權人無影響外，且該等不動產因房屋及土地所有權合併，更有助於抵押物價值之提升，自於抵押權人有利。原處分機關基於職權而執行特定法律規定，為維護全體人民之利益，得為必要之行政處分。倘訴願人擬將土地及房屋所有權之登記變更以符合現況，雙方必須在明明無第二次買賣之事實下，假作一次買賣交易以申辦土地過戶手續，方符行政機關之觀念；然二家人卻因辦理第二次過戶手續，而支付本不應負擔之「土地增值稅」，此種結果絕非原處分機關所應採取之立場，更有違立法之本意。

三、卷查本案原處分機關依原登記申請案所附之契約書及委託書所載土地標示（即原登記原因證明文件）所為之登記結果，與登記資料記載完全相符，並無登記錯誤，自無前揭土地登記規則第十四條所規定因錯誤或遺漏而得依前揭土地法第六十九條規定辦理更正登記之情形，此有原處分機關六十一年十月二十七日收件景美字第一一〇八號及第一一一〇號申請案等影本附卷可稽。按登記之同一性係指更正前後之法律關係同一而言，即不因更正登記而改變原有之權利義務關係，原處分機關如依訴願人之請求就本案辦理所有權人更正登記，則原出賣人（○○○、○○○、○○）與○○○間之買賣關係將無所附麗，是以訴願人請求更正土地權利主體與標的，與原登記原因證明文件所載不符，其有違登記之同一性甚明，已逾首揭更正登記法令補充規定第六點及判例意旨得辦理更正之範圍，原處分機關函復否准，自屬有據。

四、次查本案建物（○○段○○小段○○建號，即前述○○號房屋）係以建物所有權第一次登記申辦而土地（○○段○○小段○○地號土地即重測前○○段○○地號）則以所有權買賣移轉登記申辦，分別以不同之登記原因、證明文件辦理，此有原處分機關六十一年十月二十七日收件景美字第一一〇八號及六十一年十二月七日收件景美字第一五五四號案登記申請書等影本附卷可稽，故○君係因土地買賣及建物所有權第一次登記分別取得系爭土地及建物之所有權。另土地買賣之登記原因證明文件為公定契紙，建物第一次登記原因證明文件為使用執照，依當時法令規定，建物所有權人若無基地持分權利並非法所不許，此節並經原處分機關七十三年十一月七日北市古地一字第一六〇三二號函敘明在案，原處分機關僅就登記原因證明文件與登記資料是否相符負有審查義務，至於建物所有權人與基地所有權人是否同一則非所問，訴願人執此指摘，不足為採。

五、再者，○君於七十三年九月十八日陳情書內敘明該移轉案係委託○○公司（似為○○有限公司之誤）代辦，且該公司於契約書中將○君應取得之○○段○○地號誤書為○○地號，此為○君所自承，故本案若確有如訴願人所敘意思表示錯誤而欲撤銷之情形，乃為民法上意思表示錯誤之撤銷，與公法上因登記錯誤或遺漏而辦理更正登記係屬二事訴願人主張意思表示錯誤應向締結契約之相對人（即原出賣人）為撤銷，而非逕向原處分機關請求辦理更正登記；又依前揭更正登記法令補充規定第七點及判例意旨以觀，訴願人對登記所示之法律關係如有爭執，係私法上土地所有權歸屬關係，應訴由司法機關審判，以資解決，殊非可依上述規定，聲請更正登記，以變更原登記所示之法律關係，是以訴願人所言，應係誤解。另本案系爭土地上已有第三人（○○銀行）信賴登記並設定抵押權登記在案，訴願人請求更正登記事項對於第三人之權益已有影響，非如訴願人所言，更正將無害於抵押權人，併予敘明。

六、按首揭土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」其立法意旨除為保護善意第三人外，更須兼顧土地登記之穩定性及公信力。本案原處分機關登記結果與原始登記證明文件相符並無錯誤或遺漏，訴願人如欲取得他人登記所有之土地，自應辦理所有權移轉登記，另平均地權條例第三十六條第一項前段規定：「土地增值稅之徵收，應依照土地漲價總數額計算，於土地所有權移轉或設定典權時行之。」故如任當事人藉由雙方合意即主張辦理更正登記而規避辦理所有權移轉登記，因而免繳土地增值稅，所牽涉者非僅攸關土地登記之穩定性及公信力，更將影響國家稅務行政之公平性。故原處分機關否准訴願人辦理土地所有權人更正登記，揆諸前揭規定及判例意旨，並無不合，應予維持。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 七 月 一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）